

Was sich Bielefeld von Münster abgucken kann

Strategie: Der Münsteraner Oberbürgermeister erklärt, wie eine Stadt den sozialen Wohnungsbau ankurbelt und günstige Grundstücke für Häuslebauer anbietet. In Bielefeld wird ein ähnliches Modell diskutiert. Bis das funktioniert, müssen etliche Hürden überwunden werden

Von Sebastian Kaiser

■ **Bielefeld.** In der Baulandpolitik geht Münster seit 2014 einen Weg, der in Bielefeld zwar geplant, aber noch umstritten ist: Die Stadt greift in den Markt ein. Städtische Grundstücke und Baugenehmigungen werden nicht länger Investoren angeboten, die das meiste Geld auf den Tisch legen. Vielmehr macht die Stadt umfangreiche Vorgaben. Damit schafft sie es auch, Mieten und Grundstückspreise zu beeinflussen. Ein Modell für Bielefeld?

Münster und Bielefeld entwickeln sich ähnlich. Beide Städte boomen, die Bevölkerung nimmt zu, die Hochschulen wachsen, die Wirtschaft floriert. Folge: Baugrund ist knapp geworden, Mieten steigen ungebremst.

Für den Münsteraner Oberbürgermeister Markus Lewe (CDU) ist das kein Grund, über Probleme zu jammern. Als „Wettlauf mit unserem eigenen Erfolg“, hat er die Situation einmal beschrieben. Und er hat gehandelt.

Zusammen mit der schwarz-grünen Ratsmehrheit in Münster hat er das Konzept „Sozialgerechte Bodennutzung“ auf die Beine gestellt. „Das funktioniert auch in anderen Städten“, ist Lewe überzeugt.

DIE ZIELE

Es geht darum, mehr Wohnungen und vor allem mehr geförderten Wohnraum zu schaffen. Zudem sollen günstige Bauplätze für Eigenheime entstehen. Die Preisentwicklung soll deutlich gebremst, der Fortzug von Menschen ins Umland und weitere Pendlerströme sollen verhindert werden. Außerdem will die Stadt neue, sozial gemischte Wohnviertel schaffen.

Fast gleiche Vorgaben machen Pläne die unter dem Titel „Bielefelder Baulandstrategie“, der Oberbürgermeister Pit Clausen (SPD) und die Bauverwaltung kürzlich vorschlagen haben.

DIE METHODE

In Münster kauft die Stadt Flächen für Wohnbebauung auf – und zwar im großen Stil. Neues Bauland auf der grünen Wiese wird erst dann ausgewie-



Knapp: Baugrundstücke sind in Bielefeld Mangelware. Eine Baulandstrategie soll für mehr Wohnraum sorgen.

FOTO: PATRICK PLEUL/DPA

sen, wenn die Stadt zu mindestens 50 Prozent Eigentümer der Flächen ist. Genehmigungen für Baumaßnahmen im Innenbereich gibt es nur, wenn Bauherren sich verpflichten, Vorgaben der Stadt zu erfüllen.

Außerdem: Münster hat eine regionale Kooperation mit den Umlandgemeinden gegründet. Die sollen etwa mit neuen Fahrradrouten mit der Stadt verbunden werden. Lewe: „Der urbane Raum geht über den Stadtrand hinaus.“

Die Bielefelder Strategie sieht vor: Bei Flächen, die größer sind als ein Hektar, muss die Stadt zu 50 Prozent Eigentümer sein, bevor Baurecht erteilt wird. Bei kleineren Flächen geht es auch um Verträge mit den Bauherren.

ANLIEGER

Auch in Münster gibt es häufig Protest von Anliegern gegen neue Bauflächen. Daher werden Bürger am Anfang des Pla-

nungsprozesses einbezogen. Sie bestimmen den Rahmen für städtebauliche Wettbewerbe mit. „Das funktioniert“, glaubt Lewe. Doch was man tun soll, wenn Bürger neue Häuser in ihrer Nähe rundweg ablehnen, weiß er auch nicht. Aber er rät: „Überschütten Sie die Menschen nicht mit komplizierten Vorgaben. Das wird als elitäre Arroganz empfunden. Sagen Sie einfach: ‚Wir wollen die Stadt enkeltauglich machen‘.“

Auch in Bielefeld wird Bürgerbeteiligung praktiziert: Ein Runder Tisch befasst sich mit der Zukunft von britischen Kasernen, in Babenhausen gab es einen Workshop zur Ortsteilentwicklung. Der Erfolg ist noch unklar.

WERTSTEIGERUNG

Münster erhebt von privaten Flächeneigentümern eine Infrastrukturabgabe. Bielefeld will Bodenbesitzer durch einen teilweisen Verzicht auf den

Grundstückswert an den Kosten etwa für Straßen, Grünflächen oder Kindergärten beteiligen. In beiden Modellen können Eigentümer nicht mehr den vollen Wertzuwachs abschöpfen, der entsteht, wenn Flächen zu Bauland werden.

SOZIALQUOTE

In Münster wird städtischer Baugrund zu 60 Prozent für den sozialen Wohnungsbau verplant. In Bielefeld soll weiter die Regel gelten: Auf 25 Prozent der Fläche von Neubaugebieten müssen Sozialwohnungen entstehen.

WER BEKOMMT BAULAND?

100 Prozent der städtischen Eigenheimgrundstücke werden in Münster nach Vergabekriterien verkauft. Es zählt das Einkommen, die Anzahl der Kinder, der Wohnsitz und die Bereitschaft, ökologische Standards umzusetzen. Für Mehrfamilienhausgrundstücke richtet sich die Vergabe da-

nach, welcher Investor die günstigsten Mieten anbietet. Die Stadt gibt eine sogenannte Startmiete als Orientierung vor. Effekt: Investoren sichern Mieten zu, die deutlich unter den Startmieten liegen. Außerdem müssen Bauherren bereit sein, bestimmte Wohnformen (Studentenheim, Senioren- oder Familienwoh-

nungen) zu errichten.

Die Bielefelder Baulandstrategie sieht ebenfalls Vergabekriterien vor. Die orientieren sich stark am Münsteraner Modell.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Münster verkauft Bauland für Einfamilienhäuser im Schnitt 20 Prozent unter dem Boden-

richtwert. Je nach Einkommen der Käufer gibt es Rabatte. „Gerade der Mittelschicht soll Wohnen in der Stadt ermöglicht werden“, sagt Markus Lewe.

Die Bielefelder Strategie schlägt vor, den Bodenrichtwert als Verkaufspreis anzusetzen.

SOZIALWOHNUNGEN

Der soziale Wohnungsbau ist in Münster wieder angesprungen. Rund 30 Millionen Euro an öffentlichen Fördergeldern wurden 2018 vergeben.

In Bielefeld stehen bisher 18 Millionen an Fördermitteln für 2019 bereit. Das Bauamt geht von einer deutlichen Steigerung aus und hofft, dass dieses Jahr Fördergelder in ähnlicher Höhe wie in Münster vermittelt werden. Allerdings: In Bielefeld beruht der Effekt darauf, dass die Förderbedingungen deutlich lukrativer geworden sind.

DICHTERES BAUEN

Der Münsteraner OB sprach in Bielefeld vor dem „Forum Baukultur OWL“. Mitglieder sind viele Architekten. Die fordern unter anderem: weniger Flächen versiegeln, innerstädtische Bereiche verdichten, qualitativ voll bauen. Dazu Lewe: „Wir weisen Bauflächen im Innen- und Außenbereich im Verhältnis 50 : 50 aus.“

POLITIK

Ohne Einigkeit in der Politik, die über Wahlen hinaus trägt, wäre aus der „Sozialgerechten Bodennutzung“ in Münster nichts geworden. „Man braucht Stabilität“, sagt Lewe. Sein Motto: „Erst die Stadt, dann die Partei. Wohnbaupolitik ist nichts für Apparatschiks.“

AUSWIRKUNG

Inzwischen gebe es in Münster einen „positiven Trend“, sagt Markus Lewe. „2018 haben wir die Vorgabe des Rates erstmals erfüllt: 2.000 neue Wohnungen sind entstanden. Und die Ziele im sozialen Wohnungsbau wurden sogar übertroffen.“ Sein Fazit nach fünf Jahren „Sozialgerechter Bodennutzung“: „Wer die Stadt nicht als Spekulationsfläche missbrauchen will, hat keine andere Wahl.“



Baulandstrategie: Markus Lewe, Oberbürgermeister von Münster, besucht einmal im Monat Unternehmen. „Die sagen mir: ‚Bauen Sie Wohnungen für unsere Mitarbeiter‘.“

FOTO: JÖRG DIECKMANN